N° 07/ 09.
du 5.2.2009.

Numéro 2606 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, cinq février deux mille neuf.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Andrée WANTZ, conseillère à la Cour de cassation,
Françoise MANGEOT, première conseillère à la Cour d'appel,
Gilbert HOFFMANN, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

A…,

demandeur en cassation,

comparant par Maître Olivier LANG, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE B…,

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Ouï la conseillère Andrée WANTZ en son rapport et sur les conclusions de l'avocat général Christiane BISENIUS ;

Vu le jugement attaqué rendu le 15 février 2008 sous le numéro 26/08 par la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant comme juridiction d'appel en matière de bail à loyer ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 29 avril 2008 par A…. à l'ADMINISTRATION COMMUNALE B… et déposé le 2 mai 2008 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse de l'ADMINISTRATION COMMUNALE B… signifié le 30 mai 2008 au demandeur en cassation et déposé le 10 juin 2008 au greffe de la Cour ;

Attendu que selon le jugement attaqué, le tribunal de paix a reçu une demande en résiliation pour besoin personnel du bail que l'ADMINISTRATION COMMUNALE B… avait conclu avec le demandeur en cassation et l'a dit fondée ; que sur appel de A…, le tribunal confirma cette décision ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi, sinon de la fausse application de celle-ci et plus particulièrement de la violation de l'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer ;*

en ce que le Tribunal, en confirmant le jugement de première instance, a déclaré fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail du 13 septembre 1996 pour besoin personnel dans le chef de la partie défenderesse en cassation, personne morale de droit public, a prononcé la résiliation judiciaire du bail en question et a ordonné au demandeur en cassation de déguerpir des locaux loués, après avoir retenu que ceux-ci étaient indispensables à l'organisation et au fonctionnement régulier des services de la défenderesse en cassation ;

alors que, bien qu'ayant retenu à bon droit que << le besoin personnel de l'Etat ou d'une commune doit être assimilé à celui d'une personne morale de droit privé >>, le Tribunal n'a cependant aucunement recherché si le besoin personnel invoqué par la défenderesse en cassation et qu'il a retenu, était assimilable à celui d'une personne morale de droit privé et a violé l'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 précitée » ;

Attendu que le demandeur en cassation soulève l'irrecevabilité du moyen pour défaut de précision ;

Mais attendu que le moyen critiqué indique les textes de loi dont la violation est alléguée, spécifie les motifs incriminés, explicite les vices qui affecteraient la décision au regard de la règle de droit visée ainsi que la solution qui selon le demandeur en cassation aurait dû être retenue;

Mais attendu qu'une personne morale peut invoquer un besoin personnel et que le besoin personnel est donné si la personne morale ne peut se passer de l'immeuble donné en location sans qu'il ne soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services ;

Que les juges du fond ont analysé les pièces versées par l'actuelle défenderesse en cassation pour décider qu'elles ne permettent pas de douter de la réalité du motif invoqué ;

Que leurs conclusions relèvent du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi, sinon de la fausse application de celle-ci et plus particulièrement, de la violation de l'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, combiné à l'article 95 bis (1) de la Constitution ;*

en ce que le Tribunal, en confirmant le jugement de première instance, a déclaré fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail du 13 septembre 1996 pour besoin personnel dans le chef de la partie défenderesse en cassation, a prononcé la résiliation judiciaire du bail en question et a ordonné au requérant de déguerpir des locaux loués, après avoir retenu que ceux-ci étaient indispensables à l'organisation et au fonctionnement régulier des services de la défenderesse en cassation, personne morale de droit public en considérant que << au vu de l'importance de la vie associative sur le plan local et de son utilité pour la collectivité, la mise à disposition de locaux adéquats à des associations constitue une obligation morale dans le chef d'une administration communale >> que << par ailleurs les lieux loués sont situés au presbytère de Tétange, local destiné à servir les intérêts de la communauté locale, et la COMMUNE s'apprête à les aménager afin d'offrir aux associations locales un lieu de rencontre pour le déroulement de leurs activités collectives >> et que << le motif invoqué par la COMMUNE répondant ainsi à sa mission de service public au profit de l'ensemble de ses citoyens, constitue dès lors un

besoin personnel faisant échec à la prorogation du bail conclu avec A… >> ;

alors que, pour rechercher si les locaux loués étaient indispensables à l'organisation et au fonctionnement régulier des services de la défenderesse en cassation, le Tribunal a toisé le bien fondé de la mission de satisfaction de l'intérêt général qui incombe à la commune et s'est ensuite livré à une analyse de l'intérêt que représenteraient les locaux en question pour l'accomplissement de cette mission de << service public >> ainsi reconnue et pour le respect des << obligations morales >> que la commune a dans ce contexte, notions relevant de la sphère du droit administratif dont l'examen est exclusivement réservé aux Juridictions de l'ordre administratif par l'article 95 bis (1) de la Constitution » ;

Attendu que le demandeur en cassation soulève également l'irrecevabilité du deuxième moyen pour défaut de précision ;

Mais attendu que ce moyen indique également les textes de loi dont la violation est alléguée, spécifie les motifs incriminés, explicite les vices qui affecteraient la décision au regard de la règle de droit visée ainsi que la solution qui selon le demandeur en cassation aurait dû être retenue;

Attendu que la répartition des compétences entre les juridictions judiciaires et les juridictions administratives s'opère en fonction de l'objet du droit qui engendre une contestation portée devant le juge ;

Mais attendu qu'en vérifiant la réalité du besoin personnel des lieux loués invoqué par l'Administration communale B… dans une affaire de bail à loyer, les juges du fond ont agi dans le cadre de leurs compétences en matière de bail à loyer ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu qu'il est inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la défenderesse en cassation ;

Que sa demande est fondée pour le montant de 750 € ;

Attendu que les dépens de l'instance en cassation étant à charge de demandeur en cassation, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande du demandeur en cassation en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 750 € ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur John PETRY, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.